

(ตัวอย่าง)

โครงการจัดสรรที่ดินยะลาเมืองใหม่ 2

สำนักงานเลขที่ 50 ถนนสุขยางค์ ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

นายมนู เลชะกุล

สำนักงานเลขที่ 50 ถนนสุขยางค์ ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา

1. ที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดิน

1.1 ดำเนินการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 97149 , 97150 และ 97152 ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา รวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-22.9 ไร่ โดยจัดสรรที่ดินจำหน่ายประเภทที่ดินเปล่า ทั้งโครงการ จำนวน 35 แปลง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.2 ที่ดินเปล่าจำนวน 35 แปลง มีขนาดแต่ละแปลงกว้าง 10.00 – 22.89 เมตร ยาว 20.00 – 40.00 เมตร เนื้อที่แต่ละแปลงมีขนาดตั้งแต่ 50 – 200 ตารางวา เนื้อที่แปลงที่น้อยที่สุด 50 ตารางวา มีขนาด 10.00x20.00 เมตร เนื้อที่แปลงที่มากที่สุด 200 ตารางวา ทั้งนี้ เนื้อที่อาจมากขึ้นหรือน้อยลงตามผลการรังวัดของสำนักงานที่ดินจังหวัดยะลา

2. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการบดอัดให้ที่ดินบริเวณที่ทำการจัดสรรให้เรียบเสมอกันและมีความสูงเรียบเสมอกับถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ

3. จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จะจัดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆดังต่อไปนี้

3.1 ถนนซึ่งใช้เป็นเส้นทางเข้าออกสู่ที่ดินโครงการจัดสรรและแปลงจำหน่ายภายในโครงการเป็นถนนสาธารณะมีอยู่เดิม ประเภทถนนลาดยางแอสฟัลติกส์ เขตทางกว้าง 10 เมตร ยาว 611 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 7 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.5 เมตร) โดยจะดำเนินการขออนุญาตปรับปรุงถนนกับเทศบาลนครยะลา

3.2 ระบบระบายน้ำ จัดทำการระบายน้ำ โดยใช้ท่อคอนกรีต ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร ผังใต้ทางเท้าเรียงขนานไปกับแนวถนนเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและ/หรือน้ำที่บำบัดแล้วจากที่พักอาศัยของที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงโดยใช้กำหนด 1 แปลงต่อ 1 บ่อพัก (ตามผลการคำนวณด้านวิศวกรรม) ระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะ โดยจะดำเนินการขออนุญาตปรับปรุงระบบระบายน้ำกับเทศบาลนครยะลา

3.3 ระบบไฟฟ้า จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยจะให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเป็นผู้ดำเนินการ

3.4 ระบบประปา จะจัดให้มีประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะให้เทศบาลนครยะลาหรือการประปาส่วนภูมิภาคทำการวางท่อเมนผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง ตามระเบียบหรือข้อกำหนดของทางราชการ

โครงการจัดสรรที่ดินยะลาเมืองใหม่ 2

สำนักงานเลขที่ 50 ถนนสุขยางค์ ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา

3.5 จัดให้มีพื้นที่เป็นสวนสาธารณะ จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ 133.4 ตารางวา ซึ่งมากกว่าจำนวน 5% ของพื้นที่จำหน่าย (5%ของพื้นที่จำหน่าย = $2469.5 \times 5 / 100 = 123.5$ ตารางวา)

3.6 จัดให้มีแปลงที่ดินสำหรับใช้เป็นที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 1 แห่ง พื้นที่ 20 ตารางวา

4. การจัดจำหน่าย

4.4 จำหน่ายที่ดินเปล่าโดยคิดเป็นตารางวา ๆ ละ 10,000-20,000 บาท (หนึ่งหมื่นถึงสองหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ ราคาจำหน่ายนี้อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามภาวะเศรษฐกิจและแผนงานการขายหรือการบริหารจัดการด้านการตลาดของผู้จัดสรรที่ดิน

5. ประมาณค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดินยะลาเมืองใหม่ ได้ประมาณการการก่อสร้างสาธารณูปโภคภายในโครงการประมาณ 5,072,440.00 บาท (ห้าล้านเจ็ดหมื่นสองพันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน) โดยแยกประเภทดังนี้

5.1 ค่าท่อระบายน้ำและบ่อพัก	633,340.00 บาท
5.2 ค่าระบบไฟฟ้า	676,500.00 บาท
5.3 ค่าระบบประปา	762,600.00 บาท
5.4 ค่าจัดทำผังจัดสรรและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	200,000.00 บาท
5.5 ค่าถมดิน	2,800,000.00 บาท

6. การจัดเก็บขยะของโครงการ

จะดำเนินการจัดตั้งขยะรองรับไว้เป็นแห่งๆ บริเวณรอบโครงการ แล้วประสานงานกับเทศบาลนครยะลา เพื่อจัดเก็บขยะต่อไป

7. การค้าประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การก่อสร้างสาธารณูปโภค จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อนได้รับใบอนุญาต หรือถ้าไม่แล้วเสร็จจะให้ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด(มหาชน) หรือธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่น เป็นผู้ค้าประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรรับจะเป็นผู้บำรุงรักษาเป็นเวลา 1 ปี โดยรายละเอียดตามแนบ โดยให้ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด(มหาชน) หรือธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่น เป็นผู้ค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดินยะลาเมืองใหม่ 2

สำนักงานเลขที่ 50 ถนนสุขยางค์ ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา

8. การจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

8.1 ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพตามแผนผังที่ได้เสนอไว้ เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือจนกว่าจะมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ภายได้เงื่อนไขตามที่พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนด

8.2 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ 8.1 ผู้จัดสรรที่ดินจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ที่จะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อจัดสรรที่ดินรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งจะทำการแจ้งโดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศทางหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นไม่ต่ำกว่า 3 วัน ทั้งนี้ ภายได้เงื่อนไขตามที่พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนด

8.3 ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการให้ความสะดวกในการจัดหาที่ประชุมเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงอำนวยความสะดวกในเรื่องข้อมูลต่างๆ อันเกี่ยวกับการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามสมควร

8.4 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการได้ก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดไว้

8.4 ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดเก็บค่าสาธารณูปโภค 10 บาทต่อตารางวาต่อเดือน จนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเสร็จหรือเมื่อพ้นจากภาระหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

9. กำหนดเริ่มดำเนินการ

จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดยะลา

10. กำหนดแล้วเสร็จ

โครงการจัดสรรนี้ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดยะลา

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาตจัดสรร

(นายมนู เลขะกุล)